

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第65號

上訴人 林儒宏

訴訟代理人 陳惠美律師

附帶上訴人 黃蕤琨

訴訟代理人 沈昌憲律師

楊惟智律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於民國111年12月29日臺灣高雄地方法院109年度訴字第1526號第一審判決各別提起上訴、附帶上訴，本院於112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審上訴、附帶上訴訴訟費用，由上訴人、附帶上訴人各自負擔。

事實及理由

一、附帶上訴人黃蕤琨起訴主張：黃蕤琨於民國109年2月8日向上訴人林儒宏購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（權利範圍1429/10000）及其上門牌號碼高雄市○○區○○○路000號3樓、125號3樓之房屋（權利範圍均為全部，2屋之分間牆拆除合併為一戶，但未向戶政事務所辦理合戶，下分稱系爭123號房屋、系爭125號房屋，合稱系爭房屋，與上開土地再合稱系爭房地），並簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價款新台幣（下同）930萬元，黃蕤琨已繳足全部價款，林儒宏於109年3月31日交付系爭房地。然而：

（一）林儒宏出售系爭房地時於「標的物現況說明書」第26、29、36項明確保證系爭房屋無鋼筋外露、混凝土剝落、滲漏水、壁癌及火災之情形，然黃蕤琨於打除原有裝潢時，竟發現系爭房屋於交付時存在原判決附件一（下稱附件一）所示瑕疵，即：①系爭123號、125號房屋之鋼筋外露鏽蝕，且混凝

01 土保護層脫落（如附件一編號A黃色部分所示，共計編號A1
02 至A11）；②系爭123號、125號房屋之牆壁漏水及壁癌（如
03 附件一編號B紅色部分所示，共計編號B1至B6）；③系爭125
04 號房屋之浴廁牆壁天花板及該管道間牆壁有類似煙燻及火害
05 痕跡，電線亦因火災而焦黑（如附件一編號C藍色部分，編
06 號C1、C3至C5為煙燻，C2為煙燻及火害）；④系爭125號房
07 屋之浴廁天花板及管道間之樑有穿孔開裂（如附件一編號A4
08 黃色部分所示）。林儒宏交付之系爭房屋存在上開瑕疵，依
09 通常房屋交易觀念，顯已欠缺應具備之效用、品質，屬物之
10 瑕疵甚明，且與林儒宏出售系爭房地時保證之品質不符，黃
11 蕤琨已於109年5月12日函告林儒宏上開瑕疵並要求負擔修繕
12 費用及交易價值減損費用，然均未獲理會，黃蕤琨得依民法
13 第359條或第360條規定請求林儒宏減少價金或請求損害賠
14 償，減少價金及賠償數額應以修繕費用216萬8,737元計算。
15 又系爭房屋存在上開漏水、壁癌、火害及鋼筋外露鏽蝕瑕
16 疵，勢將導致將來出售價額發生減損，減損比例已達15%即
17 139萬5,000元，黃蕤琨另得依據民法第359條或第360條規定
18 請求林儒宏賠償交易價值減損之損害139萬5,000元。

19 (二)林儒宏上開可歸責之違約行為，依據系爭買賣契約第10條第
20 1項約定，應按日賠償黃蕤琨違約金9,300元，故黃蕤琨得請
21 求自109年5月14日至同年7月31日（共79日）之違約金合計7
22 3萬4,700元。

23 (三)系爭房屋管道間因發生火災發生破損，導致黃蕤琨拆除原有
24 裝潢時，臭味經由管道破損位置溢出，侵害黃蕤琨之健康權
25 及居家環境權，與林儒宏交付系爭房屋之瑕疵存在因果關
26 係，黃蕤琨得依據民法第227條之1、第195條規定請求賠償
27 精神慰撫金20萬元。

28 (四)為此，爰依據民法第359條、第360條、第179條、第227條之
29 1、第195條規定以及系爭買賣契約第10條第1項約定提起本
30 件訴訟，並聲明：1.林儒宏應給付黃蕤琨449萬8,437元，及
31 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之

01 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、林儒宏則以：林儒宏對於兩造間就系爭房地成立系爭買賣契
03 約、林儒宏於109年3月31日交付系爭房地，且系爭房屋於交
04 付時存在高雄市土木技師工會110年9月14日高市土技字第00
05 000000號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)「附件六、會勘現
06 況平面示意及照片位置圖、照片說明表及照片」之「照片說
07 明表」編號1至10所示樑破損及鋼筋外露之瑕疵(下稱編號1
08 至10所示瑕疵)等情，固不爭執，惟超過上開範圍瑕疵，林
09 儒宏均否認瑕疵存在。又黃蕤琨購買系爭房地時，黃蕤琨擔
10 任敦麟營造有限公司總經理之男友即訴外人黃麟俊全程陪
11 同，黃麟俊具有營造專業，自可發現黃蕤琨主張之瑕疵，況
12 部分瑕疵僅自浴室檢修孔即可查得，黃蕤琨不知瑕疵存在顯
13 有重大過失，依據民法第355條第2項規定，林儒宏毋庸負擔
14 保責任；另依據系爭買賣契約之產權調查表提醒事項第2點
15 約定，建物屋齡超過30年不屬於漏水保固範圍，故林儒宏對
16 於系爭房屋漏水瑕疵亦無需負擔保責任。又林儒宏雖於「標
17 的物現況說明書」曾就黃蕤琨主張之上開事項勾選「無」，
18 然該現況說明書僅係就買賣時系爭房地現況為說明，並非為
19 品質保證。又依據本院囑託大有國際不動產估價師聯合事務
20 所鑑定系爭房地於109年2月8日之交易價格為959萬9,729
21 元，則林儒宏以低於市價之930萬元出售系爭房地，中間差
22 額29萬9,729元應自減少價金數額中扣除。又即便存在黃蕤
23 琨主張之上開瑕疵，亦非林儒宏造成，且林儒宏自始亦不知
24 悉瑕疵存在，並非故意或過失不告知瑕疵，林儒宏縱有違約
25 亦非可歸責，黃蕤琨依據系爭契約第10條第1項約定請求違
26 約金為無據。另黃蕤琨並未證明其健康權及環境權受有損
27 害，黃蕤琨請求精神慰撫金亦屬無理等語置辯。

28 三、原審判決黃蕤琨部分勝訴，命林儒宏應給付黃蕤琨76萬4,05
29 9元，及自109年9月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息，駁回黃蕤琨其餘之訴，並依聲請為假執行及附條件免假
31 執行之宣告。林儒宏及黃蕤琨就各自敗訴部分均不服，分別

01 提起上訴、附帶上訴。林儒宏上訴聲明：(一)原判決不利於林
02 儒宏部分廢棄。(二)上開廢棄部分，黃蕺挺在第一審之訴及假
03 執行之聲請均駁回。黃蕺挺答辯聲明：上訴駁回，並附帶上
04 訴聲明：(一)原判決關於駁回黃蕺挺後開第(二)項之訴部分廢
05 棄。(二)上開廢棄部分，林儒宏應再給付黃蕺挺13萬4,324
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
07 算之利息。林儒宏就附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

08 【黃蕺挺附帶上訴範圍為系爭鑑定報告附件六(6-003)編
09 號12至15所示位置之鋼筋裸露或漏水、壁癌等瑕疵(即附件
10 一編號A11、B3、B4、B5，下稱編號12至15)；另原審駁回
11 黃蕺挺對林儒宏其餘請求部分未據上訴，已確定，下不贅
12 述】。

13 四、兩造不爭執事項(見本院卷第275、276頁)：

14 (一)林儒宏於000年00月間，委由信義房屋代為買賣仲介其所有
15 之系爭房地。

16 (二)林儒宏委託信義房屋出售系爭房地時，於「標的物現況說明
17 書」中「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼
18 筋外露、混凝土剝落之情形？」(第26項)、「本標的物現
19 況有無滲漏水或壁癌之情形(含他戶漏至本戶或本戶漏至他
20 戶)」(第29項)、「本棟建築物(含地下室)或坐落土地
21 有無曾經發生火(水)災或其他天然災害或人為破壞，造成
22 建築物損害及其修繕情形？」(第36項)均勻選為「無」。

23 (三)黃蕺挺於109年2月8日委由信義房屋仲介，向林儒宏購買系
24 爭房地，並簽訂系爭買賣契約，雙方約定買賣價款930萬
25 元，並於109年3月31日交屋。

26 (四)黃蕺挺於交屋後有向林儒宏表示系爭房地之浴廁天花板及管
27 道間有煙燻、樑穿孔開裂、版混凝土保護層脫落致鋼筋外露
28 鏽蝕等狀況，請林儒宏於5日內與黃蕺挺委任之吳律師聯繫
29 商討處理方法。

30 (五)信義房屋就黃蕺挺上開所稱之瑕疵，於000年0月間委請吳崧
31 技師事務所進行結構初勘。

01 (六)系爭房地於交付時存在如系爭鑑定報告編號1至10露之瑕疵
02 (即編號1至10瑕疵)，編號1至10均位於系爭125號房屋
03 內。另存在附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌瑕疵（下稱編
04 號B2、B6瑕疵）。

05 (七)編號1至10瑕疵之修復費用合計應為73萬5,883元。

06 (八)編號B2、B6瑕疵修復費用為2萬8,176元。

07 (九)編號12至15瑕疵修復費用為13萬4,324元。

08 五、系爭房屋於交付時是否存在黃蕤琨主張之編號12至15，即附
09 件一編號A11所示鋼筋裸露且版混凝土保護層脫落瑕疵（下
10 稱A11瑕疵），及附件一編號B3、B4、B5 所示漏水及壁癌瑕
11 疵（下稱B3、B4、B5瑕疵）？

12 黃蕤琨主張系爭房屋於交付時存在A11、B3、B4、B5瑕疵，
13 除於原審聲請傳喚證人蘇益輝（即防水工程承攬商）、陳金
14 意（即鋼筋、版補強承攬商）出庭作證外，並於本院提出照
15 片6張（下稱系爭照片，見本院卷第245至255頁）為憑，林
16 儒宏除否認上開瑕疵外，並稱黃蕤琨於一審未提出系爭照
17 片，不同意其於二審再提出，且否認系爭照片為A11、B3、B
18 4、B5瑕疵之照片等語，經查：

19 (1)黃蕤琨雖於本院進行第4次準備程序後，始提出系爭照片，
20 然此係補充證明伊於原審所主張A11、B3、B4、B5等瑕疵
21 （原審卷第281頁），依民事訴訟法第447 條第1 項第3 款
22 規定，應准許其提出。惟系爭照片並無日期可供比對，且未
23 顯示相對位置或可辨識之特徵，尚無法證明係就A11、B3、B
24 4、B5位置所拍攝之照片。

25 (2)就A11瑕疵部分，系爭照片無法證明係就A11位置所拍攝，故
26 無從佐證系爭房屋於交付時存在A11瑕疵。另系爭鑑定報告
27 會勘記錄亦記載此部分黃蕤琨已裝修，無法鑑定等語（系爭
28 鑑定報告會勘記錄平面示意及照片位置圖編號12即為附件一
29 編號A11，見系爭鑑定報告第6-001頁，會勘記錄見系爭鑑定
30 報告第6-003頁），是自難認黃蕤琨所舉證據可證明A11瑕疵
31 存在。

01 (3)就B3、B4、B5瑕疵部分，黃蕘艇於本院稱：A11、B3、B4、B
02 5瑕疵係位於系爭123號房屋等語（本院卷第232頁），林儒
03 宏就此未予爭執，堪信屬實。證人蘇益輝於原審證稱：我進
04 去時沒有看到壁癌，已經打除，是屋主告訴我說打除的部分
05 有壁癌，要我重新做防水工程，一般舊公寓有漏水可能等語
06 （原審卷二第39頁至第40頁），故蘇益輝並未實際見聞B3、
07 B4、B5瑕疵情形至明，雖蘇益輝證稱依其防水工程經驗，屋
08 齡老舊房屋多有漏水可能，但並無法證明系爭123號房屋於B
09 3、B4、B5位置有漏水瑕疵；另證人陳金意證稱其僅施作系
10 爭125號房屋部分（原審卷二第159頁），而B3、B4、B5既位
11 於系爭123號房屋，陳金意自未曾見聞B3、B4、B5瑕疵。據
12 上，依黃蕘艇所舉之人、書證，亦難認定系爭房屋交付時存
13 在B3、B4、B5瑕疵。

14 六、系爭鑑定報告編號1、2、9【即附件一所示編號A3、A4之鋼
15 筋外露鏽蝕及混凝土保護層脫落之瑕疵（下稱A3、A4瑕
16 疵）】，其修繕費用12萬1,126元是否應予扣除？

17 林儒宏辯稱A3、A4瑕疵從檢測孔即可查得，且黃蕘艇看屋時
18 係由具營造專業背景之男友黃麟俊陪同，黃蕘艇不知瑕疵存
19 在應屬重大過失，林儒宏依民法第355條第2項規定毋庸負擔
20 保責任云云，黃蕘艇則主張伊非因重大過失而不知有上開瑕
21 疵等語。查：系爭房屋出售時已有裝潢包覆於外，此有黃蕘
22 艇提出之照片可證（原審卷二317頁至第335頁），該照片亦
23 與證人沈明儀即系爭房屋同棟住戶於原審證稱：林儒宏前手
24 出賣系爭123、125號房屋時其有至內部看過，有木作裝潢及
25 張貼壁紙等語相符（原審卷一第346頁），是足認A3、A4瑕
26 疵係包覆於裝潢之內，並無法自外觀明顯查得，故A3、A4瑕
27 疵核非顯然之事實。又黃麟俊於原審雖證稱本件部分瑕疵是
28 從檢查孔發現，不用拆除裝潢也可發現等語（原審卷二第20
29 8至209頁），然所謂檢修孔係為隱藏裝飾完成面之各種管
30 線、結構件、設備等預留之檢修操作入口，故在攀爬至檢修
31 孔並打開查看前，並無法發現瑕疵存在，是即便部分瑕疵從

01 檢修孔探入可查得，亦不影響本件瑕疵並非明顯存在而不易
02 查得之事實。又黃麟俊於原審雖證稱其為營造業公司總經理
03 並有陪同黃蕺艇看屋（原審卷二第207頁至第208頁），然A
04 3、A4瑕疵本身即非顯著事實，即便黃蕺艇曾由具營造專業
05 背景人員陪同看屋，亦甚難從外觀上輕易發現之，是黃蕺艇
06 亦不構成因重大過失而不知瑕疵。則林儒宏抗辯黃蕺艇係因
07 重大過失而不知上開瑕疵，應扣除A3、A4修繕費用12萬1,12
08 6元云云，並非有據。

09 七、黃蕺艇主張編號1至10瑕疵之修復費用73萬5,883元、編號B
10 2、B6所示修復費用2萬8,176元、編號12至15即A11、B3、B
11 4、B5瑕疵修復費用13萬4,324元，得減少價金，有無理由？

12 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
13 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；又無法律上
14 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法
15 律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359 條前
16 段、第179 條分別定有明文。次按買受人依民法第359 條規
17 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行
18 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。
19 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
20 在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨可參）。是買
21 受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於
22 因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。

23 (二)黃蕺艇主張系爭房屋於交付時有A11、B3、B4、B5所示瑕
24 疵，並無可取，已如前述。又系爭房屋存在編號1至10、B
25 2、B6所示瑕疵，為兩造所不爭（不爭事項(六)）。林儒宏抗
26 辯其中編號1、2、9所示瑕疵之修繕費用應予扣除，不列入
27 減少價金之金額，並無可採，亦敘如前。黃蕺艇主張編號1
28 至10及編號B2、B6瑕疵修復費用76萬4,059元（計算式：73
29 萬5,883元+2萬8,176元=76萬4,059元），得減少價金，並
30 請求林儒宏返還該金額等語；林儒宏辯稱系爭房地無瑕疵市
31 價為959萬9,729元，系爭房屋之買賣價金為930萬元，原審

並未鑑定系爭房屋有瑕疵之市價，故以原審所認定之修繕費用76萬4,059元作為因瑕疵而得減少價金之金額，惟依最高法院86年台上字第1615號判決意旨，於買賣價金已較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其價值減少之價值損失數額，有失公平，故應再酌減修繕費用金額，始得作為系爭房屋因瑕疵而減少之價金金額。經查：

- ①黃蕤琨主張系爭房屋系於交付時存在如編號1至10瑕疵，修復費用合計73萬5,883元，及編號B2、B6瑕疵，修復費用2萬8,176元等節，為兩造所不爭執（不爭執事項(六)(七)(八)，復有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告14-001頁工程預算書），堪認屬實。又原審囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地於109年2月8日之價值為959萬9,729元，有該鑑價報告可稽（下稱鑑價報告，見鑑價報告第3頁，另存卷外放）。林儒宏於本院稱：當時林儒宏是想要賣1,000多萬元，但因信義房屋及對方表達要降低價格，林儒宏想說最少要1,000萬元，但因對方要求及考慮到是二手房屋，並且房屋面積稍大，林儒宏可以接受就以930萬元成交等語（本院卷第311頁），可見兩造於訂立買賣契約及協商時，就價金議定並未提及係因系爭房屋有瑕疵而減價。再參以本件系爭房地成交價格930萬元，與鑑定市價959萬9,729元相差29萬9,729元，占市價0.03（計算式：29萬9,729元÷959萬9,729元=0.03，小數點後第3位四捨五入），差距甚小，難認買賣價金與市價不相當。林儒宏雖引用最高法院86年台上字第1615號判決意旨，主張就修繕費用應再予酌減，始符合公平，惟上開判決係針對買賣當時之價金與市價不相當，買賣價金較市價為低時，以市價逕扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平為論斷，與本件系爭房地買賣價金與市價相當之事實不同，故林儒宏主張就修繕費用應再予酌減，始符合公平云云，自不足採。故黃蕤琨主張編號1至10及編號B2、B6瑕疵之修繕費用合計76萬4,059元為減少

01 價金之金額，應屬合理。另A11、B3、B4、B5 瑕疵部分，黃
02 蕘艇無法舉證證明，已如前述，故黃蕘艇請求該部分修繕費
03 用13萬4,324元為減少價金之金額，應非有據。

04 ②至林儒宏引用最高法院105年台上字第1058號裁判意旨，主
05 張減少價金應按比例扣減云云，惟上開裁判係指倘瑕疵有減
06 損交易價值，自得依民法第359條規定，請求按買賣時無瑕
07 疵物與瑕疵物差額，占無瑕疵物應有價值之比例計算所減少
08 之價金，與本件鑑價報告認系爭房屋無交易價值減損（見該
09 鑑價報告第3頁(三)）之事實不同。故林儒宏此節所辯，自不
10 足採。

11 (三)林儒宏另辯稱：依系爭買賣契約第17條第4項之約定：「簽
12 約後如發現本標的物有漏水、壁癌、管路堵塞、蟲害、混泥
13 土剝落、樓地板及地壁磚異常等狀況，買賣雙方同意以下列
14 方式處理：由信義房屋委請專業廠商評估修繕，費用由賣方
15 負擔。」（原審審訴卷第74頁），可見雙方就瑕疵修繕方式
16 已有約定，黃蕘艇僅得依信義房屋委請之萊竹公司所估之修
17 繕估價費用8萬8,500元請求，而林儒宏係以低於市價29萬9,
18 729元之價格（即959萬9,729元—930萬元）出售系爭房地予
19 黃蕘艇，就上開8萬8,500元之修繕費用應再扣除該29萬9,72
20 9元差額，經扣除後，林儒宏已無須再返還價金予黃蕘艇云
21 云。惟系爭買賣契約上開約定僅在約明瑕疵修繕之處理方
22 式，並未排除林儒宏應負之瑕疵擔保責任，或限制評估修繕
23 金額僅能由信義房屋委請專業廠商為之，此由同條第3項約
24 定賣方應負瑕疵擔保責任可明（見原審審訴卷第74頁）。且
25 系爭房地買賣價金930萬元係兩造磋商決定之買賣價金，並
26 非因物之瑕疵而減價，已敘如前，故林儒宏辯稱修繕費用僅
27 8萬8,500元，且應再扣除該29萬9,729元差額云云，均不足
28 採。

29 (四)依上，黃蕘艇主張以編號1至10及B2、B6瑕疵修繕費用76萬
30 4,059元為減少價金之金額，係屬有據，逾此範圍之請求，
31 則非正當。

01 八、綜上所述，黃蕤琨依民法第359條、第179條規定，請求林儒
02 宏給付76萬4,059元，及自起訴狀繕本送達翌日即即109年9
03 月18日起（原審審訴卷第195頁）至清償日止，按年息5%計
04 算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
05 由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部分，判令林儒宏
06 如數給付，並分別諭知兩造供擔保，得、免假執行，核無不
07 當。至上開不應准許部分，原審為黃蕤琨敗訴之判決及駁回
08 該部分假執行之聲請，並無違誤。上訴意旨、附帶上訴意旨
09 分別就上開兩部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，均為無
10 理由，應予駁回。

11 九、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
12 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
13 附此敘明。

14 十、據上論結：本件上訴及附帶上訴均無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日

16 民事第一庭

17 審判長法 官 甯 馨

18 法 官 林雅莉

19 法 官 吳芝瑛

20 以上正本證明與原本無異。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日

23 書記官 周青玉